Plannavn/-nr.

­­

Planbeskrivelse

Utarbeidet av: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Dato: xx.xx.xx

Vedtak, dato, saksnummer

Innhold

1. Sammendrag 5

2. Bakgrunn til planarbeid 6

2.1 Hensikt med planen 6

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 6

2.3 Tidligere vedtak i saken 6

2.4.Utbyggingsavtaler 6

2.5 Krav om konsekvensutredning 6

3. Planprosess 7

3.1 Formell prosess 7

3.2 Medvirkning 7

4. Planstatus og rammebetingelser 8

4.1 Overordnete planer 8

4.2 Gjeldende reguleringsplaner 8

4.3 Tilgrensende planer 8

4.4 Temaplaner 8

4.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer 8

5. Stedsanalyse/Beskrivelse av planområdet 9

5.1. Beliggenhet, avgrensning og planområdets størrelse 9

5.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk 9

5.3 Stedets karakter 9

5.4 Landskap 9

5.5 Kulturminner og kulturmiljø 9

5.6 Naturverdier 9

5.6.1 Registrerte forhold 9

5.6.2 Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12 9

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 10

5.8 Landbruk, skogsbruk og fiskeri 10

5.9 Trafikkforhold 10

5.10 Barn og unges interesser 10

5.11 Sosial infrastruktur 10

5.12 Universell utforming 11

5.13 Teknisk infrastruktur 11

5.14 Grunnforhold 11

5.15 Støyforhold 11

5.16 Luftforurensing 11

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 11

5.18 Næring 11

5.19 Analyser/utredninger 11

6. Beskrivelse av planforslaget 12

6.1 Planlagt arealbruk 12

6.1.1 Reguleringsformål 12

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 12

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives 12

6.3 Bebyggelses plassering og utforming 12

6.3.1 Bebyggelsens høyde 12

6.3.2 Grad av utnytting 12

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m2 næringsareal/Industriareal 12

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling 12

6.4 Boligmiljø/bokvalitet 12

6.5 Parkering 12

6.6 Tilknytting til infrastruktur 13

6.7 Trafikkløsning 13

6.7.1 Kjøreadkomst 13

6.7.2 Utforming av veger 13

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse 13

6.7.4 Varelevering 13

6.7.5 Tilrettelegging for gående og syklende 13

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold 13

6.8 Planlagte offentlige anlegg 13

6.9 Miljøoppfølging 13

6.10 Universell utforming 13

6.11 Uteoppholdsarealer 13

6.12 Landbruksfaglige vurderinger 14

6.13 Kollektivtilbud 14

6.14 Kulturminner 14

6.15 Sosial infrastruktur 14

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 14

6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug 14

6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS 14

6.19 Rekkefølgebestemmelser 14

7. Konsekvensutredning/analyse 15

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget 16

8.1 Overordnede planer 16

8.2 Landskap 16

8.3 Stedets karakter 16

8.4 Byform og estetikk 16

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi 16

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven 16

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk 16

8.8 Uteområder 16

8.9 Trafikkforhold 16

8.10 Barns interesser 16

8.11 Sosial infrastruktur 16

8.12 Universell tilgjengelighet 16

8.13 Energibehov – energiforbruk 16

8.14 ROS 16

8.15 Jordressurser/landbruk 17

8.16 Teknisk infrastruktur 17

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen 17

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser 17

8.19 Interessemotsetninger 17

8.20 Avveining av virkninger 17

9. Innkomne innspill 18

9.1 Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen) 18

9.2 Annet 18

10. Avsluttende KOMMENTAR 19

**Veiledning for bruk av planbeskrivelsen**

* Strukturen i malen skal følges. Punktene kan suppleres med ekstra tema iht. listen på siste siden av dokumentet med fortløpende nummerering.
* Beskrivelsen skal forfattes på en presis og nøktern måte med fokus på fakta. Det skal unngås å bare beskrive positive sidene/effektene av et prosjekt, men alt som er relevante for plansaken.
* Grønne tekster kan slettes etter ferdigstilling
* Det er ikke nødvendig med lange avhandlinger til de enkelte kapittel, av og til er det nok med noen få setninger slik at en kan se at ting ble vurdert.
* Dersom det i planen ikke er krav om konsekvensutredning skal kapittel 7 fjernes fra dokumentet.

Molde kommune kan bistå under utredningen ved behov for tall, informasjon o.l. ved å kontakte saksbehandleren.

# Sammendrag

En kort oppsummering av planbeskrivelsen

# Bakgrunn til planarbeid

## 2.1 Hensikt med planen

Hva er målet med planen?

Hvorfor ble planarbeidet satt i gang?

## 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Opplisting av forslagsstiller (navn), plankonsulent og hvilke grunneiendommer (grunneiere) som er berørt av planarbeidet. Tabellform

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

## 2.4.Utbyggingsavtaler

## 2.5 Krav om konsekvensutredning

# Planprosess

## 3.1 Formell prosess

Beskrivelse av prosess etter plan- og bygningsloven, milepæler i arbeidet (f.eks, planinitiative, varsel om oppstart, annonse, med datoer og saksnummer etc.

## 3.2 Medvirkning

Beskrivelse av medvirkning i planarbeidet. Hvem ble involvert, tidspunkt, på hvilken måte. Hvorfor ble det ikke gjennomført medvirkning.

Spesiell oppmerksomhet på naboer og barn og unge. Ble det hold folkemøter?

Obs! Sende ut brev til informasjon er ikke medvirkning som skal snakkes om her! Medvirkning skal kunne dokumenteres i form for referat som vedlegg til planen.

# Planstatus og rammebetingelser

## 4.1 Overordnete planer

Med dette menes kommuneplaner (aktuell gjeldende arealdel og samfunnsdel), tematiske kommunedelplaner (jf. [www.molde.kommune.no](http://www.molde.kommune.no)) og fylkeskommunale planer ([www.mrfylke.no](http://www.mrfylke.no)).

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

En beskrivelse av reguleringsstatus innenfor planområdet med informasjon om plannummer, vedtaksdato og reguleringsformål. I tillegg skal det angis om ny plan skal erstatte andre planer delvis eller helt (angi plannummer).

## 4.3 Tilgrensende planer

Liste over planer som grenser til reguleringsområdet, med plannummer, vedtaksdato. Hvis relevant for reguleringen, bør innhold av tilgrensende planer beskrives.

## 4.4 Temaplaner

Her skal det listes opp eksisterende temaplaner (statlig, fylkeskommunalt og kommunalt) for reguleringsområdet. Hvis planområdet berører slike planer, skal de listes opp og innhold av planen og dens betydning for planområdet beskrives.

## 4.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Gjeldende statlige planretningslinjer mm. gjelder for området.

# Stedsanalyse/Beskrivelse av planområdet

## 5.1. Beliggenhet, avgrensning og planområdets størrelse

Det skal inkluderes et kart som viser planområdet

## 5.2 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Her skal det redegjøres på hvordan planområdet brukes i dag og hvordan tilgrensende områder brukes. Alt som kan ha innflytelse på fremtidig bruk av planområdet og omvendt skal beskrives.

## 5.3 Stedets karakter

Det skal beskrives

* Stedets utviklingshistorie
* Bebyggelesstruktur
* Estetiske elementer som takformer, materialbruk og murer
* Vegetasjon (pregende vegetasjon, gamle trær)

## 5.4 Landskap

Det skal beskrives

* Topografi
* Landskapstrekk (høyder, utsiktspunkter, daler mm.)
* Lokalklima
* Kulturell verdi av landskapet
* Solforhold
* Blå/grønn infrastruktur (elver, bekk, fjord, parker og grøntanlegg)

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Informasjon om evt. kulturminner i planområdet og omgivelsen. Alle informasjoner finnes online (f.eks. riksantikvaren, GISLINK, kommunens kulturminneplan mm.)

## 5.6 Naturverdier

### 5.6.1 Registrerte forhold

Undersøkelse og beskrivelse av følgende punkter basert på tilgjengelig kunnskap på internett/databaser som f.eks. naturbase, artsdatabanken og andr:

* Biologisk mangfold
* Utvalgte naturtyper
* Landskap
* Prioriterte arter
* Rødlista arter
* Fremmede arter
* Forhold til EU direktivet for vann og vanforvaltning
* Verneområder

### 5.6.2 Vurdering i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12

Oppsummering av undersøkelser basert på kravene i naturmangfoldloven. Det vises til forskjellige veileder og eksempler for gjennomføring på nettet.

Hver paragraf skal sjekkes ut og det må beskrives, på hvilken data vurderingen ble gjort (kilde) og dette må støttes med kartutsnitt. Det må gå fram av teksten at undersøkelsen be gjennomført grundig.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

## 5.8 Landbruk, skogsbruk og fiskeri

Det må beskrives relevante informasjon innenfor planområdet og i tilgrensende områder. Det kan være kvalitet på jord og skog mm. og skal vises med kart i dokumentet.

## 5.9 Trafikkforhold

* Kjøreadkomst  
  Beskrivelse av dagens vegsystem, vegstandard, vegkapasitet, atkomster, evt. parkering, frisikt mm. ÅDT på eksisterende veger. Alleer, beplantning langs veger.
* Vegsystemet
* Trafikkmengde
* Ulykkessituasjonen
* Trafikksikkerhet for myke trafikanter.   
  Beskrivelse av dagens tilrettelegging for myke trafikanter, deriblant gang og sykkelveger, tilstand/standart, kobling til hovednett for gående og syklende, sykkelparkering, hvileplasser, gangstier mm.
* Trafikksikkerhet  
  Beskrivelse av trafikksikkerhet i området. Identifisering og kartlegging av mangler. Det kan være (mangel på) overganger, belysning, frisikt, hekk mm.
* Kollektivtilbud  
  Busslinjer koblet til området eller i nærområdet, avstand til bussholdeplasser, bussfrekvens, standard på bussholdeplasser, tilgang til hurtigbåt/ferge (hvis relevant)
* Snarveger  
  Kartlegging og beskrivelse av snarveger i området.

## 5.10 Barn og unges interesser

Brukes området, deler av området eller tilgrensende området av barn og unge til lek/opphold? (Molde kommune kan være behjelpelig med barnetråkkregistreringen) Hvilke områder er egnet til opphold og lek for barn og unge?

Gangavstand til sand- og kvartalslekeplasser, kvalitet/vedlikehold på disse, sikkerhet å komme seg ditt mm.

## 5.11 Sosial infrastruktur

Avstand/tilgang til

* Skoler (kapasitet – obs på skolekrets)
* Barnehager (kapasitet)
* Høgskole
* Bibliotek
* Omsorgsinstitusjoner
* Lege, helsetjeneste, sykehus
* Redningstjeneste (brannvesen/ambulanse)
* Musser/kulturinstitusjoner
* Idrettsanlegg (type, størrelse, tilgjengelighet og kvalitet)

Sosial infrastruktur bør ha koblinger til barn og unges interesser og vurderes i forhold til livsløpet.

## 5.12 Universell utforming

Beskrivelse av dagens situasjon innenfor planområdet. Spesielt fokus på offentlig tilgjengelige områder som parker, veger, fortau, belysning, trapper osv.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

Tilgang til/kvalitet på

* Energiforsyning
* Internett/fiber/bredbånd
* TV
* Vann, avløp
* Slukkevann
* Renovasjon

**Vedlegg X må brukes i alle reguleringssaker!**

## 5.14 Grunnforhold

Her skal det beskrives geologiske forhold, fare for ras, flom, stabilitet av grunn etc. Dokumentasjon med kart. Konklusjon om evt. tilleggsutredninger som er nødvendig. Oppsummering av evt. utredninger som er gjennomført.

## 5.15 Støyforhold

Beskrivelse og vurdering av kjente eller mulige støykilder. Behovsvurdering for utredning og evt. oppsummering av utredningen.

## 5.16 Luftforurensing

## 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

* Risikomatrise
* Rasfare
* Flomfare
* Vind
* Støy
* Luftforurensing og forurensing i grunnen
* Beredskap og ulykkesrisoko
* Andre relevante ROS tema

Oppsummering av vedlegg X – ROS-analyse for planområdet.

## 5.18 Næring

## 5.19 Analyser/utredninger

# Beskrivelse av planforslaget

## 6.1 Planlagt arealbruk

Her skal den planlagte arealbruken beskrives. Hva skal området brukes til.

### 6.1.1 Reguleringsformål

En gjennomgang/opplisting av alle formål i planen og redegjørelse på hvorfor formålet ble valgt.

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

## 6.3 Bebyggelses plassering og utforming

Med planen skal det leveres en **terrengsnitt** og en **3D-illustrasjon** som viser bebyggelsen i sin maksimale mulige utforming basert på planbestemmelsene forhold til terrenget og omgivelsen. Bebyggelsen skal fremstilles som geometriske former uten detaljer som vinduer, balkonger og fasader.

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Både bygningshøyde og maksimal kotehøyde som skal beskrives. Dette bør også vises i illustrasjoner i punkt 6.2.

### 6.3.2 Grad av utnytting

Valgt grad av utnytting og evt. beskrivelse/begrunnelse av avvik fra overordnet plan.

### 6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m2 næringsareal/Industriareal

Beskrivelse av planlagt nærings- og industriareal, størrelse mm.

### 6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Beskrivelse av antall planlagte boliger, leilighetsfordeling og størrelse av planlagte leiligheter.

## 6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Med bokvalitet menes det egenskaper ved å bo som tillegges en verdi (Guttu 2003). Det kan være forskjellige ting som bestemmer bokvaliteten. Som utgangspunkt kan man si, at klima (værutsatte områder, lufttilførsel o.l.), solforhold, innsyn, trafikksikkerhet, parkering, tetthet, estetikk trygghet og universell utforming er medbestemmende for bokvalitet. Her bør det beskrives, hvilke virkninger prosjektet og valgte formål ha på disse punkter.

## 6.5 Parkering

Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

## 6.6 Tilknytting til infrastruktur

Hvordan skal området kobles til kommunale vann- og avløpssystemer, strøm/gass, telefon/internett/TV.

## 6.7 Trafikkløsning

### 6.7.1 Kjøreadkomst

- tilknytning til overordnet vegnett

### 6.7.2 Utforming av veger

Beskrivelse av offentlige, private/felles veger med begrunnelse for valg av standard.

Det må beskrives hva prosjektet vil bety for trafikkmengden i området og belastning av eksisterende veger som må brukes for å komme seg til og fra området.

### 6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

### 6.7.4 Varelevering

### 6.7.5 Tilrettelegging for gående og syklende

Det må redegjøres for hvordan gående og syklende er ivaretatt i planen. Forhold som trafikksikkerhet for myke trafikanter, overganger, belysning og kobling til hovednett for gående og syklende skal beskrives og vurderes i dette avsnittet.

### 6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

## 6.8 Planlagte offentlige anlegg

## 6.9 Miljøoppfølging

Beskrivelse av miljøtiltak som inngår i planen/planområdet. Det må være en oppsummering av overvannshåndtering (jf. obligatorisk vedlegg til planen), bevaring av terreng og vegetasjon, bruk av alternative energikilder (f.eks. solar), tiltak for å redusere vannforbruket, materialvalg mm.

## 6.10 Universell utforming

Beskrivelse på hvordan universell utforming ivaretas. Det gjelder hovedsakelig utearealer/fellesarealer med mindre tiltaket er offentlige og tiltakene må være omfattende. Avvik må beskrives og begrunnes.

## 6.11 Uteoppholdsarealer

• Privat og felles uteoppholdsareal  
• Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal  
• Lekeplasser  
• Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer  
• Ivaretakelse av eksisterende og evt ny vegetasjon

• Offentlige friområder  
• Arealstørrelse  
• Turveier  
• Atkomst og tilgjengelighet  
• Sesongbruk

• Andre uteoppholdsarealer

• Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Størrelse, beliggenhet, kvalitet og forhold til kravene i kommuneplanens arealdel må beskrives. Det må også spesifiseres, hvilke områder som er private o felles. Avvik fra normen må begrunnes.

## 6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Beskrivelse av tiltakenes virkning på ovennevnte områder. Hvor mye fulldyrka og dyrkbar jord går tap? Hvordan kan eksisterende drift av land-/skogsbruk videreføres? Har tiltaket virkning på fiskeri og jakt?

## 6.13 Kollektivtilbud

Hvordan legger byggetiltaket til rette for lett tilgjengelighet av kollektivtrafikk for beboere/ansatte? Er det tenkt på snarveger o.l. for å gjøre atkomsten til kollektivtilbudet enkelt? Vanskeliggjør tiltaket atkomst til eksisterende kollektivtilbud? Vurdering av tiltak.

## 6.14 Kulturminner

Hvordan forholder seg tiltaket til kulturminnene i området? Beskrive evt. virkninger på kulturminne. Har det positive effekter for eksponering av kulturminne, tilgjengeligheten eller kanskje negative virkninger som man må håndtere?

## 6.15 Sosial infrastruktur

Hvilke konsekvenser har tiltaket f.eks. for skoler og barnehager (kapasitet), er det tilstrekkelig med lekeareal (jf. barn og unges interesser) og er sosial infrastruktur lett tilgjengelig for beboere av området.

## 6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vil tiltakene i planen ha konsekvenser for infrastruktur som energiforsyning (er det tilstrekkelig? Kan det legges til rette for lading av el-biler?), er kapasitet i vann- og avløpsnettet tilstrekkelig eller må det skje utbedringer? Er forsyning med slukkevann ivaretatt i samsvar med regelverket for planlagt bygningstype.

## 6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

## 6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

## 6.19 Rekkefølgebestemmelser

# Konsekvensutredning/analyse

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget  
Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

8.1 Overordnede planer

8.2 Landskap

8.3 Stedets karakter

8.4 Byform og estetikk

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

## 8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

• Naturverdier  
• Biologisk mangfold  
• Verdifull vegetasjon  
• Viltinteresser  
• Økologiske funksjoner osv

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

## 8.8 Uteområder

## 8.9 Trafikkforhold

• Vegforhold  
• Trafikkøkning/reduksjon  
• Kollektivtilbud

8.10 Barns interesser  
• [RPR for barn og planlegging](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rundskriv/2008/t-2-08/rikspolitiske-retningslinjer-for-barn-og.html?id=516951)

8.11 Sosial infrastruktur  
• Skolekapasitet  
• Barnehagekapasitet  
• Annet

## 8.12 Universell tilgjengelighet

## 8.13 Energibehov – energiforbruk

8.14 ROS  
• Rasfare  
• Flomfare  
• Vind  
• Støy  
• Luftforurensning  
• Forurensning i grunnen  
• Beredskap og ulykkesrisiko  
• Andre relevante ROS tema  
• Endringer som følge av planen, samme tema behandles som i beskrivelse av planområdet i tillegg til evt. nye tema som oppstår som følge av planleggingen

## 8.15 Jordressurser/landbruk

8.16 Teknisk infrastruktur  
• Vann og avløp  
• Trafo  
• Annet

## 8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

## 8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

## 8.19 Interessemotsetninger

## Avveining av virkninger

# 9. Innkomne innspill

## 9.1 Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen)

## 9.2 Annet

# Avsluttende KOMMENTAR